

# La SCI familiale

**Une société civile immobilière familiale permet aux membres d'une même famille d'être propriétaires, dans des proportions différentes ou pas, et de gérer ensemble, un ou plusieurs biens immobiliers, et ce, dans un but non commercial. C'est une solution pratique dans bien des cas...**

En effet, il arrive fréquemment que plusieurs personnes, qui ne l'ont pas choisi au départ, se retrouvent ensemble propriétaires d'un même bien immobilier (ex : en cas d'acquisition sous le régime de la séparation de biens, en cas de divorce ou de séparation de corps, en cas de décès...). Ce sont alors les règles de l'**indivision** qui s'appliquent. L'ensemble des propriétaires de l'immeuble doit alors apprendre à gérer de concert ledit immeuble et s'entendre pour prendre des décisions communes. Toutefois, tout un chacun est libre de sortir de cette **indivision** à tout moment : cela se traduit le plus souvent par la vente dudit bien immobilier. A défaut, la mésentente s'installe et une situation de blocage se crée. Il est alors fortement conseillé de prévoir la constitution d'une société civile immobilière pour éviter ces dérives.

## **Qu'est-ce qu'une S.C.I. familiale ?**

C'est une société dans laquelle les membres d'une même famille, qui le souhaitent, apportent une quote-part d'un immeuble qu'ils possèdent et c'est alors la société qui en devient le propriétaire, chaque apporteur récupérant en contrepartie des parts sociales correspondant à son apport.

Les S.C.I. sont réglementées par les dispositions communes à toutes les sociétés, fixées par les articles 1832 et suivants du code civil, ainsi que par les articles 1845 et suivants.

## **Comment ça fonctionne ?**

Deux personnes suffisent pour constituer une S.C.I. La loi ne fixe pas de maximum ni de condition de nationalité, comme dans certaines autres formes de sociétés. Il est même possible pour un mineur d'être associé dans une S.C.I. car elle n'a pas une vocation commerciale. Sa durée de vie est de 99 ans au plus.

**Les statuts régissent son fonctionnement. Ils doivent impérativement être rédigés par écrit par un professionnel du droit.** Leur rédaction est assez libre mais il est important d'y insérer certaines clauses relatives par exemple à l'étendue du mandat du gérant, aux règles de majorités lors des votes des assemblées, de limiter parfois le droit de vote aux seuls parents, de prévoir une réglementation spécifique en cas de vente ou échange de parts,

de prévoir des agréments en cas d'entrée dans la société ou de sortie...

### **Qui la dirige ?**

Un gérant est nommé pour traiter les affaires courantes, les décisions plus importantes étant généralement prises en assemblée, selon la majorité fixée par les statuts.

Dans une SCI familiale constituée uniquement entre parents et enfants et où les parents sont cogérants, la durée de leur mandat n'est en général pas spécifiée et cesse à leur décès ou à la fin de la durée d'existence de la SCI.

### **Comment constituer une S.C.I. ?**

**Il conviendra dans un premier temps de vous rapprocher de notre notaire habituel pour faire établir les statuts de votre S.C.I. et ce, afin d'éviter tout écueil, leur rédaction pouvant s'avérer délicate.** Il se chargera pour vous de faire toutes les **formalités** nécessaires (**enregistrement** des statuts, publicité légale, inscription au Centre de Formalité des Entreprises...).

Rappelons toutefois que sa constitution n'est pas uniquement réservée à la gestion d'un patrimoine familial, mais peut aussi servir à réaliser une opération de construction immobilière, à gérer un patrimoine professionnel ou encore à bénéficier d'avantages fiscaux. **Votre notaire saura vous orienter pour prendre les bonnes décisions. N'hésitez pas à lui en parler avant toute autre démarche !**